



ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๖๖๕๕๒

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ สิงหาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
 ๒. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย
 ๓. สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
 ๔. ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
 ๕. รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
 ๖. หลักฐานการรับฟังความคิดเห็น
 ๗. หลักฐานการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

ด้วยกระทรวงมหาดไทยขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มาเพื่อคณะกรรมการพิจารณา โดยที่เรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการ พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๒) ร่างพระราชบัญญัติ ร่างพระราชกำหนด

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะกรรมการ

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มีการใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน และมีบทบัญญัติบางมาตราซึ่งได้ยกเลิกการเดิมของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มาใช้บังคับ รวมระยะเวลาการบังคับใช้จนถึงปัจจุบันประมาณ ๕๒ ปี จากการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายเห็นว่า มีบทบัญญัติบางประการที่ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน มีประเด็นปัญหาในการตีความ ตลอดจนการบังคับใช้ไม่ครอบคลุมไปถึงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จึงมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวให้สมบูรณ์สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ลดปัญหาและอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพโดยไม่ให้เป็นภาระแก่ประชาชนมากนัก จึงเข้าข่ายที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการ พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๒) ร่างพระราชบัญญัติ ร่างพระราชกำหนด และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการ พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ไม่มี

/๓. สาระสำคัญ...

๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

๓.๑ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินได้ปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้นำผลของการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบประเด็นปัญหาอุปสรรคของการบังคับใช้กฎหมายจากสถิติการร้องเรียนร้องทุกข์ การตอบข้อหารือ การฟ้องคดีต่อศาล และข้อเสนอแนะของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลในการยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อแก้ไขปัญหาการตีความกฎหมาย การปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายเก่าให้มีความสมบูรณ์ ลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคมให้มากขึ้น ตลอดจนพัฒนากฎหมายให้ทันสมัย สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน และร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้ผ่านการพิจารณาตรวจร่างกฎหมายจากคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ แล้ว

๓.๒ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินได้ออกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างกฎหมายดังกล่าว โดยกำหนดระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึง วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>) ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) และแจ้งขอความเห็นของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๒๖ หน่วยงาน รวมทั้งแจ้งขอความเห็นไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายโดยตรง โดยมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น จำนวน ๓๘๔ ราย

๓.๓ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินได้สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย พร้อมทั้งได้เปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบดังกล่าวตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ และพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ เรียบร้อยแล้ว

๔. สาระสำคัญของร่างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) แก้ไขบทนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” โดยขยายจำนวนแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง (ร่างมาตรา ๓)

(๒) แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

(๓) แก้ไขจำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยกที่ดินจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง ที่อยู่ในข่ายที่จะต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินให้สอดคล้องกับการแก้ไขบทนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” ตามร่างมาตรา ๓ (ร่างมาตรา ๕)

(๔) แก้ไขหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติโดยมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าเดิม (ร่างมาตรา ๖ และร่างมาตรา ๑๑)

/ (๕) แก้ไขหลักเกณฑ์...

(๕) แก้อไขหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือมิได้ปฏิบัติ หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๗)

(๖) กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุม (ครั้งแรก) เป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๘)

(๗) กำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร (กรณีที่หมดวาระทั้งชุด) การเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรณีที่มีการลาออก ตาย หรือพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุอื่น) ต้องนำไปจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๙)

(๘) แก้อไขการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บ เป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ (ร่างมาตรา ๑๐)

(๙) แก้อไขสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน โดยเพิ่มการปิดประกาศทางสื่อ เทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน แทนการปิดประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น (ร่างมาตรา ๑๒)

(๑๐) แก้อไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่ง คณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ ให้มีอัตราโทษสูงขึ้น (ร่างมาตรา ๑๓)

(๑๑) กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ของบุคคล การปฏิบัติการ หรือการดำเนินการตามกฎหมายเก่าเนื่องจากแก้อไขคานียาม “การจัดสรรที่ดิน” ตามร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ร่างมาตรา ๑๔)

๕. ประโยชน์และผลกระทบ

ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่ม จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นตามกฎหมาย หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค เพื่อเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบท ของสังคมในปัจจุบัน

ในด้านของภาคธุรกิจ ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดหลักการให้แก้อไขจำนวนแปลงย่อย ที่อยู่ในข่ายที่จะต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาส แก่ธุรกิจรายย่อยหรือประชาชนทั่วไปให้สามารถเข้าสู่การแข่งขันในการทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น

ในด้านของภาครัฐ ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดหลักการให้ประชาชนผู้ซื้อที่ดิน ในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการ และดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งรัฐอาจจะต้องสิ้นเปลือง งบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด

๖. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

ไม่มี

๗. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๗ ซึ่งที่ประชุมมีมติเห็นชอบในหลักการของร่างพระราชบัญญัติฯ โดยให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยก่อนดำเนินการต่อไปได้

๘. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

๙. ข้อเสนอของหน่วยงานของรัฐ/คณะกรรมการเจ้าของเรื่อง

กระทรวงมหาดไทยขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติหลักการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุทิน ชาญวีรกูล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dol.go.th

